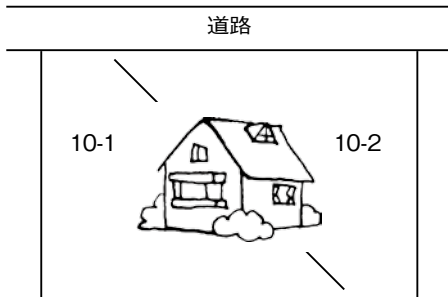


# 02 評価額の算定

**宅** 地の評価額は、宅地の接する街路の路線価を基礎として、土地の間口や奥行、形状など個別の状況を補正率に反映させた「画地計算法」により1㎡当りの単価を求め、それに地積を乗じる方法により算定します。

## 1 画地計算法

土地は、原則的に1筆に1つの評価となりますが、実際には右図のように10番1と10番2の2筆の土地にまたがって住宅が建っている場合も多くあります。この場合は、隣接する2筆の土地の利用状況が同じで一体をなしていることから、2筆を1つの単位(画地)として評価を行います。評価の算定に反映させる間口や奥行、形状などは、この画地を単位として計測を行います。

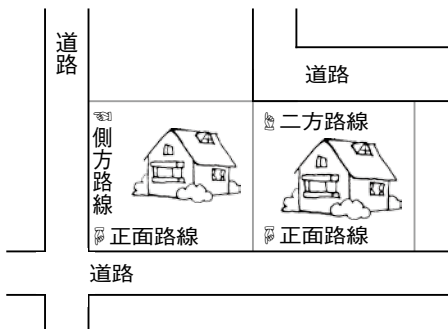


## 1 正面路線

☞ 宅地の正面に接する路線を正面路線といいます。接する路線が2つ以上ある場合は、原則として価格の一番高い方の路線を正面路線として間口、奥行を判断します。実際に利用している宅地の正面と違う場合でも、この方法により評価を行います。また、価格の同じ複数の路線が接している場合は、接面の大きい方が正面路線になります。

## 2 側方路線

☞ 角地や準角地で正面路線の横にある路線を側方路線といいます。側方路線がある場合は、一定の率で評価額に加算されます。その他に、正面路線と交わらない形で裏面に接する路線を二方路線といい、これも一定の率で加算されます。



## 2 個別の補正

宅地の評価は、同じ価格の路線に接している全てが同じ価格になるわけではなく、宅地の間口や形状など条件が違っていれば価格も違ってきます。この価格に影響する要因は、「固定資産評価基準」で定められていますが、それだけではなく、地域の特性に合わせ市独自の補正も行います。

### 【評価基準で定められているもの】

奥行価格補正 ☞ 道路からの奥行が長くなるにしたがって(極端に短い場合も)土地の価格が減少するための補正

側方路線影響加算 ☞ 角地など正面路線の側方に路線がある画地は、一方のみの路線に比べて利用間口が広くなり宅地の利用価値が増大するための補正

二方路線影響加算 ☞ 正面と裏面の二つの路線に接する画地は、一方のみの路線に比べて宅地の利用価値が増大するための補正

不整形地補正 ☞ 不整形地の画地は、宅地として十分利用できないという利用上の制限を受けるため、一般的に価格が減少するための補正

間口狭小補正 ☞ 間口が一定限度以下の画地は、宅地本来の効用を果たすことが困難になり利用価値が減少するための補正

奥行長大補正 ☞ 間口距離と奥行距離の関係が不均衡な場合に価格が減少するための補正

無道路地補正 ☞ 画地が路線に接していないために出入りが不便なことなどから、一般的にその利用価値が著しく減少するための補正

# 03 市街化区域農地、宅地介在農地、雑種地の評価

**市** 街化区域内にある農地や、農地法による宅地転用の届出または許可を受けた農地で宅地化が行われていない土地(宅地介在農地)、駐車場や資材置場、私道敷地などに使用されている雑種地は、宅地としての潜在的価値があり売買価格においても宅地と同水準にあります。これらの土地の評価については、宅地の評価額を基準として固定資産評価基準により算定します。

# 01 路線価の付設

**路** 線価は、通常、道路の一部である交差点から交差点までの区間である街路毎に価格を付けます。また、国道や市道などの公道だけでなく、私道や建築基準法上の道路にも付設されます。路線の価格は、以下のような流れにより決定します。

## 1 用途地区の区分

宅地の利用状況が共通する地域を区分します。

- 1 普通商業地区
- 2 併用住宅地区
- 3 普通住宅地区
- 4 中小工場地区の4つの地区に区分しました。

## 2 状況類似地域の区分

用途地区の中で、さらに道路の状況や公共施設からの距離、家屋の疎密度などの状況が似ている地区を細分化し、94の状況類似地域に区分しました。  
※従来の方法による評価(その他の宅地評価法)は、157の状況類似地域に区分

## 3 主要な街路の選択

状況類似地域毎に主要な街路を定めます。一般的には、状況類似地域内の最も代表的で評価の拠点となるような街路がこれに該当します。それ以外は全て「その他の街路」となります。

## 4 標準宅地の選定

主要な街路に接する宅地のうちから形状や間口、奥行が状況類似地域で標準的な土地を選びます。

## 5 標準宅地の適正な時価の評定

選定した標準宅地について、地価公示価格、県地価調査価格および不動産鑑定価格を活用し、これらの価格の7割を目途として、適正な時価を決定します。

## 6 主要な街路の路線価の付設

標準宅地の適正な時価の1㎡当たりの価格を算出し、その価格が主要な街路の路線価になります。

## 7 その他の街路の路線価の付設

主要な街路との価格事情の違いを評定するため、道路の状況や公共施設などとの近接の状況、家屋の疎密などを考慮した基準により、その他の街路にも路線価を付設します。

**こ** の評価方法は、宅地に接する道路(街路)に付けられた価格(路線価)を基に評価額を算定するもので、道路の状況や公共施設などとの距離など、土地の価格事情をより反映させた評価を行うことができます。

**土** 地のうち宅地の評価方法は、これまで、その他の宅地評価法(標準宅地比準方式)を採用してきましたが、市街化区域内や市街化区域に隣接する区域の一部は、より一層の適正評価をめざし、平成24年度から宅地の評価方法を市街地宅地評価法(路線価方式)により行うこととしました。

**固** 定資産税を算出する際の土地や家屋、償却資産の評価額の算定方法は、国の法律などで定められています。土地の評価は、地方税法の規定と総務大臣が定めた「固定資産評価基準」により行われます。評価替えは原則的に3年毎に行われ、平成24年度がその評価替えの年になります。

平成24年度

固定資産税の宅地などの評価方法が変わります

間税務課資産税係